



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-24644-ЛОС-1/2022
Дана: 11.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО – СКЛАДИШНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1139/28 к.о. Крњешевци
у радној зони Крњешевци**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. Лист општина Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за фазну изградњу производно – складишно - пословног објекта П+0-П+3 на кат. парц. бр. 1139/28 к.о. Крњешевци израђен од „MILLIE PROPERTIES“ д.о.о. из Нове Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 78. седници одржаној дана 27.07.2022. год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 08.08.2022. године под бројем 350-148/2022-III-05.

Подносилац захтева: „ЕСОМЕХ“ д.о.о. (ПИБ 102016428)
из Београда - Вождовац ул. Кумодрашка бр. 265а

Пуномоћник: Љиља Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-24644-ЛОС-1/2022 од 10.08.2022. године.

Подаци о локацији: VI урбанистичка целина обухвата североисточни део радне зоне који је неизграђен, површине 42,48 ха.

Намењена је изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 1139/28 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 696 к.о. Крњешевци у површини од 02ха 15а 11м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за наменску изградњу и формирања грађевинске парцеле према задатим урбанистичким параметрима за адекватну ширину уличног фронта и површину комплекса.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу продукују отпадне технолошке воде које се не могу прикупљати у затвореним посудама.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или продукују хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл.

Забрањена је изградња стамбених објеката, изузев у III Урбанистичкој целини и изузев апартманских јединица на комплексима свих планираних намена у осталим Урбанистичким целинама у Јужној радној зони.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% - до 12.906м².

Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није дефинисан Планом.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 6.453м²).

Намена објекта: Планирана је изградња у две фазе производно-складишно-пословног објекта, спратности П+0 - П+3, који је намењен производњи, односно пржењу, млевењу и паковању кафе. У функцији производње, поред основног производног простора, у објекту се налазе и складиште за смештај сировине - сирове кафе, амбалаже за паковање и готовог производа - упаковане кафе спремне за дистрибуцију (јединствен складишни простор, регално складиште), као и помоћни садржаји за запослене у производњи и складишту и потребне техничке просторије.

У I фази изградње планира се изградња:

- Пословног дела као независне функционалне целине, која садржи канцеларијски простор са потребним помоћним садржајима, корисне површине од око 1.200м², у приземљу, као и на првом и другом спрату.

- Производња ће се простирати само у приземљу објекта, са корисном површином од око 2.330m^2 . Објекат ће имати све садржаје којима је заокружен производни процес, с тим да ће у оквиру производног простора бити постављена само половина од укупно планиране опреме.

- Складишни део објекта у приземљу, корисне површине од око 2.610m^2 .

- Планира се извођење свих спољних инсталација и спољно уређење комплетне парцеле, као и изградња портирнице, корисне површине од око 14m^2 , спратности П+0.

У II фази изградње планира се проширење складишног простора, спратности П+3, а након што се у већ изграђеном производном простору инсталира комплетно планирана опрема, корисне површине од око 4.245m^2 .

Осим наведених објеката планирана је и изградња објекта трафостанице, која ће бити предмет посебног пројекта.

Класификација и категорија објекта:

I фаза:

- Пословне зграде, зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе, преко 400m^2 или П+2 – В – 122012 – 37,59%
- Индустијске зграде, надкривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд, све осим радионица – В – 125103 – 20,99%
- Затворена складишта, специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, преко $1\ 500\text{m}^2$ или П+1 – В – 125222 – 41,14%
- Портирница - остале зграде, другде неклассификоване – Б – 127420 – 0,28%

II фаза:

- Затворена складишта, специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, преко $1\ 500\text{m}^2$ или П+1 – В – 125222 – 100%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: од П+0 до П+2+Пк, максимална висина објеката до 18м.

Спратност планиране изградње је П+0 – П+3. Највећа висина објекта је до 14,50м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 12.906m^2 .

Заузетост парцеле под објектима у I фази износи око 5.315m^2 (производно-складишно-пословни објекат око 5.295m^2 и портирница око 20m^2).

Заузетост парцеле под објектом у II фази износи око 2.050m^2 .

Укупна заузетост је око 7.365m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираном објектима је око 10.780м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).

Корисна површина објекта:

Корисна површина I фазе производно-складишно-пословног објекта је око 6.140м².

Корисна површина портирнице је око 14м².

Корисна површина II фазе складишног објекта је око 4.245м².

Укупна корисна површина је око 10.399м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2,80м, складиште у складу са робом која се складишти.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-233/2022-III-01 од 01.09.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14276/22 од 31.08.2022.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00575-2/2022-14 од 14.06.2022.год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарним надзору на основу члана 8. тачка 2 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре

ппчетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: На парцели је планирана кружна колска саобраћајница, тако да се сва теретна возила (тешка теретна и мања комби возила) крећу у једном смеру. Двосмерна саобраћајница налази се уз постављена паркинг места за путничка возила и тамо где се малим доставним возилима прилази до места за утовар готове робе, тако да иста најкраћим путем напуштају парцелу. На западној страни је предвиђено задржавање тешких теретних возила, односно истовар сировине. Саобраћајно решење кретања возила кроз парцелу је такво да није потребан и није предвиђен приступ са улице Нова 10, већ се парцели приступа са улице Прва индустријска.

Предвиђено је 55 (педесет пет) паркинг места на парцели, од којих су 3 (три) за особе са посебним потребама.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Условно чисте атмосферске воде (II класа воде) могу се без пречишћавања, путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа, у мелиорациони канал, на зелене површине или ретенциони простор унутар парцеле. Потенцијално задржане/зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајно манипулативних површина пречистити на уређају за предтретман потенцијално зауљених атмосферских вода.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на водонепропусне септичке јаме на парцели до изградње канализационе мреже отпадних вода.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Грејање и хлађење предвиђа се у пословном и производном делу, док се складишта не греју (изузев помоћних садржаја у функцији складишта као што су санитарно-гардеробни блокови, контролне собе и сл.), а користиће се системи који користе електричну енергију. Гас ће се користити као енергент у процесној техници, па је неопходно да се изради Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да се прибаве Услове за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према копији плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су подземне и надземне електро, гасне, водоводне, канализационе и телекомуникационе инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 62 2022 од 20.06.2022. год.

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 87 2022 од 05.09.2022. год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-263400-22 од 08.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 11.07.2022.год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-382673-22 од 02.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6072 од 20.06.2022.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8295 од 01.09.2022.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-969/5-22 од 09.09.2022.год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-239891/1-2022 од 10.06.2022. год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 2048-2/22 од 14.06.2022. год.

Напомена:

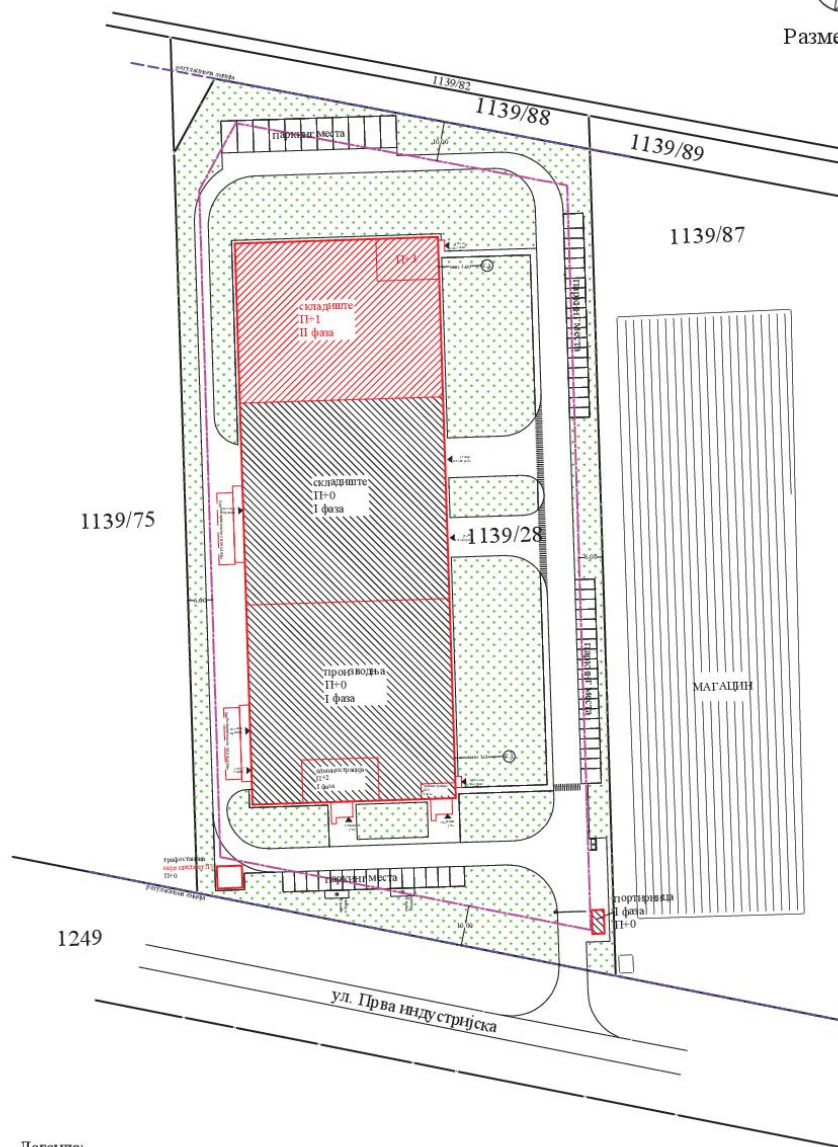
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је Инвеститора да изради Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да прибави Услове за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња I фаза
- ▩ Планирана изградња II фаза
- ▲ Улаз
- ⊙(с.ј) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1139/28 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-17930/2022 од 31.08.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1139/28 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-19150/2022 од 24.08.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-165/2022-III-01 од 21.06.2022.год.
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-233/2022-III-01 од 01.09.2022.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14276/22 од 31.08.2022.год.
6. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00575-2/2022-14 од 14.06.2022.год.
7. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 62 2022 од 20.06.2022. год.
8. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 87 2022 од 05.09.2022.год.
9. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-263400-22 од 08.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 11.07.2022.год.
10. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-382673-22 од 02.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022.год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6072 од 20.06.2022.год.
12. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8295 од 01.09.2022.год.
13. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-969/5-22 од 09.09.2022.год.
14. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-239891/1-2022 од 10.06.2022. год.
15. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2048-2/22 од 14.06.2022. год.
16. Идејно решење израђено од с.р. „KANA“ из Нове Пазове, бр. пројекта 18/2022, у Новој Пазови, 2022. год.
17. Катастарско топографски план израђен од „А Пројект“ Стара Пазова од марта 2022.год.
18. Пуномоћје од стране „ЕСОМЕХ“ д.о.о. из Београда дато Љиљи Брајковић из Београда, дана 10.08.2022.год.
19. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
20. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
21. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 33-51126523, прималац Агенција за привредне регистре.
22. Такса за локацијске услове у износу 310.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „ЕСОМЕХ“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, 4. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
10. „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове.